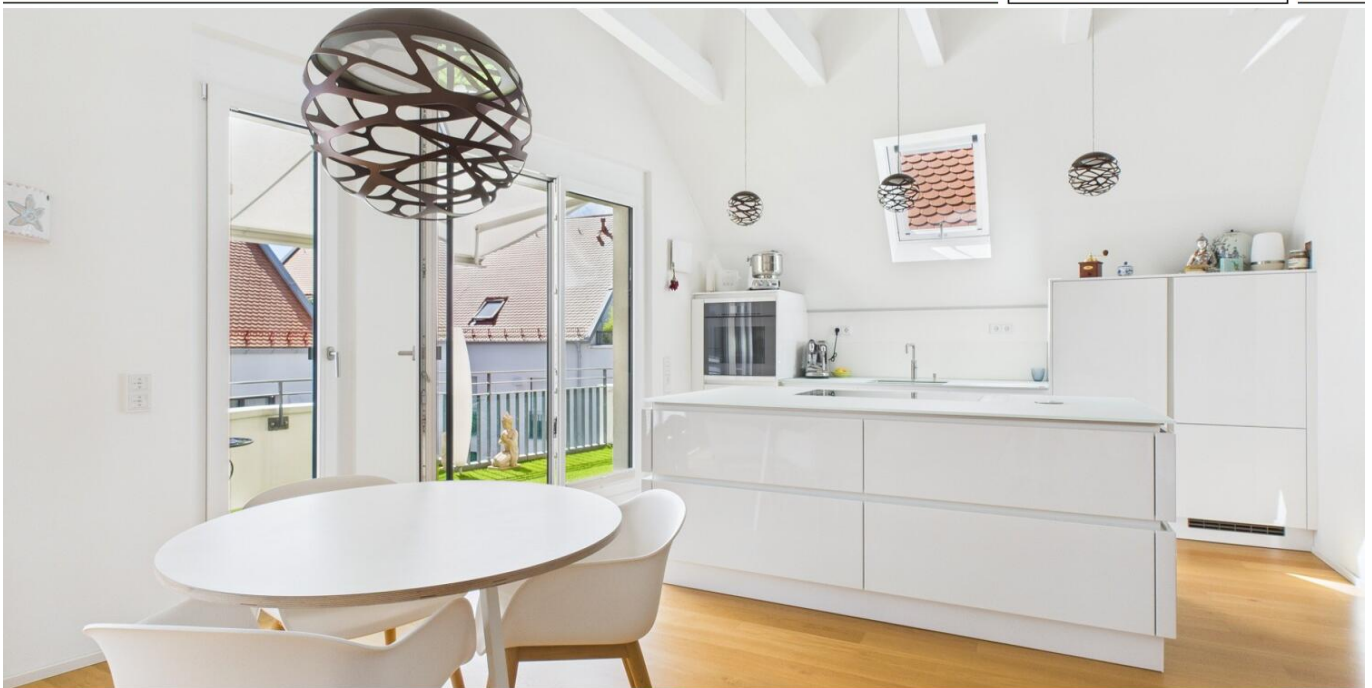


Augsburg – Innenstadt

Wohnen auf zwei Ebenen in Innenstadtlage

Property ID: 25122120



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107,64 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

At a glance

Property ID	25122120
Living Space	ca. 107,64 m ²
Rooms	3
Year of construction	2019
Type of parking	2 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	45.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.05.2029	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

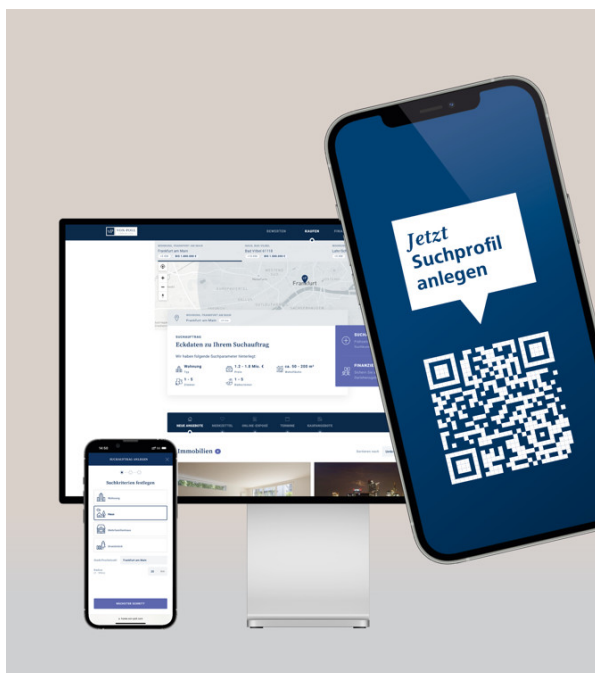
The property



Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

A first impression

Diese einzigartige Galerie-Wohnung überzeugt durch ihre offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich erwartet Sie eine luxuriöse, moderne Küche in edlem Design. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, während für Gäste ein separates Gästezimmer sowie ein Gäste-Bad zur Verfügung stehen.

Zusätzlichen Wohnraum bietet die Galerie, die sich ideal als Lese- oder Arbeitsbereich nutzen lässt und dem Zuhause eine besondere, offene Wohnatmosphäre verleiht.

Hoher Wohnkomfort wird durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale garantiert: elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, eine praktische Abstellkammer sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils für 30.000 € erworben werden können. Diese wurden bereits für die Installation von Wallboxen vorbereitet – auf Wunsch lässt sich eine Ladestation problemlos anbringen.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit bester Anbindung und exklusivem Wohnflair im Herzen von Augsburg.

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Details of amenities

- Gute Raumaufteilung
- Helle Zimmer
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Luxuriöse Küche
- Abstellkammer
- Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste Zimmer
- Gäste Bad mit Dusche und WC
- Galerie
- 2 TG Stellplätze zu je 30.000€

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebtem Georgs-Kreuzviertel das ist eine der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs. Durch die kurzen Wege Richtung Innenstadt genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung nach München und in andere Städte der Region gewährleistet.

Für Autofahrer bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an die B17 sowie die Autobahn A8. Damit ist auch die überregionale Mobilität jederzeit gesichert.

Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. So verbindet diese Lage urbanes Flair mit entspannenden Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com